



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

HLM

Question écrite n° 25311

Texte de la question

M. Pierre-Christophe Baguet attire l'attention de Mme la ministre de l'emploi et de la solidarité sur certains problèmes concernant l'attribution de logements sociaux. Des personnes âgées restant seules ou en couple, une fois leurs enfants partis, se trouvent habiter un logement trop grand pour elles. Mais, quand elles demandent l'attribution d'un logement plus petit, elles y renoncent, le plus souvent, en découvrant que le loyer du nouveau logement, au taux actuel, est supérieur au loyer de l'ancien logement, au taux de leur année d'entrée dans ce logement. Pendant ce temps, des familles nombreuses sont mal logées. Il lui demande s'il ne serait pas possible, en cas d'échange direct d'appartement, de faire payer le nouvel appartement au taux de l'ancien et s'il ne serait pas possible de généraliser cette mesure toutes les fois qu'un ménage accepte de laisser un appartement trop grand, pour entrer dans un plus petit.

Texte de la réponse

L'honorable parlementaire appelle l'attention sur le problème posé par les mutations au sein du parc social en cas de sous-occupation d'un logement par des personnes âgées, au regard de l'évolution du montant du nouveau loyer exigé de ces locataires pour un logement de taille réduite, souvent plus élevé que celui qu'ils acquittaient auparavant pour un logement plus grand. Une mutation au sein du parc HLM constitue une nouvelle attribution et impose par conséquent la signature d'un nouvel engagement de location. Dans ce cadre, l'article L. 442-1-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) dispose que les organismes d'HLM fixent librement les loyers des logements faisant l'objet d'une nouvelle location dans les limites prévues à l'article L. 442-1 du même code ou, pour les logements conventionnés à l'aide personnalisée au logement, dans la limite du loyer maximum de la convention. A ce titre, rien ne s'oppose, du fait du caractère contractuel des relations entre bailleurs et locataires, à ce que le loyer du nouveau logement tienne compte de la situation antérieure du locataire. Certains organismes pratiquent ainsi à l'occasion des mutations intérieures à leur parc, ce qui correspond à l'engagement pris par l'Union nationale des organismes d'HLM lors de la signature, le 17 décembre 1997, de l'accord national sur la réforme du conventionnement. En effet, l'accord prévoit que les organismes d'HLM faciliteront les mutations à l'intérieur de leur patrimoine notamment en recherchant, pour les ménages en sous-occupation, des logements à un loyer adapté à leurs ressources. Par ailleurs, il convient de souligner que la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi du 23 décembre 1986 prévoit (art. 9), sous certaines conditions, une possibilité d'échange pour une meilleure utilisation familiale entre des locataires d'un logement devenu trop grand pour eux et des locataires occupant un logement trop petit. Dans les contrats en cours, chaque locataire se substitue de plein droit à celui auquel il succède et ne peut être considéré comme un nouvel entrant. Dans ce cadre particulier, la loi a expressément exclu l'échange de logements du régime habituel des attributions de logements sociaux.

Données clés

Auteur : [M. Pierre-Christophe Baguet](#)

Circonscription : Hauts-de-Seine (9^e circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 25311

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : emploi et solidarité

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 15 février 1999, page 878

Réponse publiée le : 19 avril 1999, page 2398